



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal de Dijon

Séance du lundi 16 décembre 2024

Président : Madame KOENDERS

Secrétaire de séance : Madame BALSON

Convocation envoyée le 6 décembre 2024

Nombre de membres du Conseil municipal : 59

Nombre de membres en exercice : 59

Nombre de présents participant au vote : 53

Nombre de procurations : 5

Membres présents :

Madame Nathalie KOENDERS
Monsieur François DESEILLE
Madame Christine MARTIN
Madame Sladana ZIVKOVIC
Monsieur Hamid EL HASSOUNI
Madame Claire TOMASELLI
Monsieur Antoine HOAREAU
Madame Nuray AKPINAR-
ISTIKUAM
Monsieur Franck LEHENOFF
Madame Dominique MARTIN-
GENDRE
Monsieur Christophe BERTHIER
Madame Nadjoua BELHADEF
Monsieur Marien LOVICH
Madame Kildine BATAILLE
Madame Delphine BLAYA
Monsieur Christophe AVENA
Madame Lydie PFANDER-MENY
Monsieur Joël MEKHANTAR

Monsieur Denis HAMEAU
Monsieur Jean-Philippe MOREL
Madame Marie-Odile CHOLLET
Monsieur Jean-Paul DURAND
Monsieur Jean-Patrick MASSON
Monsieur Georges MEZUI
Monsieur Massar N'DIAYE
Monsieur Vincent TESTORI
Madame Stéphanie VACHEROT
Monsieur Jean-François
COURGEY
Monsieur Bassir AMIRI
Madame Mélanie BALSON
Madame Catherine DU TERTRE
Madame Danielle JUBAN
Madame Marie-Hélène
JUILLARD-RANDRIAN
Monsieur Philippe LEMANCEAU
Madame Ludmila MONTEIRO
Madame Laurence GERBET

Monsieur Emmanuel BICHOT
Madame Céline RENAUD
Madame Caroline
JACQUEMARD
Monsieur Bruno DAVID
Monsieur Stéphane CHEVALIER
Monsieur Laurent
BOURGUIGNAT
Madame Claire VUILLEMIN
Monsieur Axel SIBERT
Monsieur Patrice CHATEAU
Madame Stéphanie MODDE
Monsieur Fabien ROBERT
Monsieur Olivier MULLER
Monsieur Henri-Bénigne DE
VREGILLE
Monsieur Philippe THIRION
Madame Valérie TEISSEIRE
Monsieur Frédéric FAVERJON
Monsieur Pierre PRIBETICH

Membres absents :

Monsieur David HAEGY

Monsieur François REBSAMEN pouvoir à Madame Nathalie
KOENDERS
Madame Françoise TENENBAUM pouvoir à Madame Christine
MARTIN
Madame Nora EL MESDADI pouvoir à Madame Kildine BATAILLE
Madame Karine HUON-SAVINA pouvoir à Monsieur Patrice CHATEAU
Madame Elizabeth REVEL pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU

OBJET : AMENAGEMENT

Territoire Grand Est – Lot 1 Zone d'Aménagement Concerté « Ecocité Jardin des Maraîchers » - compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023 – Avenants n°11 à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Territoire Grand Est »

En application des articles L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales et L.300-5 du Code de l'urbanisme, Madame la Directrice Générale de la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) m'a adressé le compte rendu annuel à la collectivité de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Ecocité Jardin des Maraîchers », établi à la date du 31 décembre 2023.

Il est rappelé que par délibération en date du 28 septembre 2009, la Ville de Dijon a décidé de confier à la SPLAAD l'opération « Territoire Grand Est » par voie de convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement dont le site « Anciens Abattoirs », d'une surface de 28 hectares au Nord du boulevard de Chicago, constitue la première phase d'aménagement.

Par délibération du 27 juin 2011, le Conseil Municipal a décidé d'aménager ce secteur à l'exclusion du stade des Poussots sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 28 juin 2012.

Pour mémoire, l'objectif défini à l'origine de cette opération, qui représente une superficie de 19,60 hectares repose sur la réalisation d'un éco-quartier revêtant une variété programmatique et typologique en matière d'habitat conformément au Programme Local de l'Habitat et l'offre d'une mixité fonctionnelle (logements, commerces, bureaux, services).

La Ville a décidé de diminuer la partie urbanisable de la tranche 2, la surface de cette dernière étant dorénavant de 11 462 m². Cela implique la diminution du nombre de logements (environ 1 000 logements au lieu des 1 500 initialement prévus). Le projet de programme des équipements publics n'est pas fondamentalement modifié. Les jardins potagers prévus en frange Ouest laissent la place à un projet d'agriculture urbaine sur un plus grand périmètre. La structure viaire et ses réseaux divers, initialement projetés sur ce périmètre ne seront pas réalisés.

Devant l'impossibilité de trouver un opérateur souhaitant assurer une opération immobilière intégrant la réhabilitation des anciens abattoirs, la Ville de Dijon a décidé de les démolir.

ÉLÉMENTS DU BILAN ANNUEL

FONCIER : Au cours de l'exercice 2023, les parcelles CL n°430 de 651m², CL n°431 de 789m², CL n°480 de 76m², CL n°482 de 46m², CL n°84 de 1 236m², CLn°432 de 1 223m², et CLn°446 de 1 470m² ont été acquises sur l'EPFL pour un montant de 1 571 203,60€ TTC.

La maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération est assurée par la SPLAAD et la Ville de Dijon.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31 décembre 2023 s'élèvent à 6 149 599 € TTC.

Aménagement des sols et travaux : Au 31 décembre 2023, ont été réalisés les travaux du mail central et des espaces paysagers. Par ailleurs, les travaux de viabilisation de la phase 2 et 3 de la tranche I du projet (réseaux et voirie provisoire) ont été poursuivis en vue de desservir 5 lots. Les travaux de reprise de la rue du Commandant Abrioux en lien avec la démolition de l'ancienne résidence et la livraison de la nouvelle résidence Abrioux ont été finis. Ont été commencés les travaux sur le boulevard de Chicago.

Les dépenses constatées pour ces postes au 31 décembre 2023 s'élèvent à 9 384 283 € TTC.

En 2024, il est prévu de continuer les travaux du mail central et des espaces paysagers ainsi que les travaux de viabilisation de la phase 2 et de la phase 3 de la tranche I. Sont également prévus les travaux de finition de voiries et d'espaces paysagers en lien avec la livraison des projets de logements, la démolition et le désamiantage des anciens abattoirs, les travaux de reprise de la rue Ernest Champeaux, les travaux de réhabilitation de la placette « Bertillon » et de renforcement des espaces paysagers.

Commercialisation : Au cours de l'exercice clos est intervenue la réitération par acte authentique de vente du 03 août 2023 concernant la cession du lot 3A à la société BOUYGUES IMMOBILIER pour une surface plancher de 5 270m² et un montant de 1 722 750 € HT.

Au 31 décembre 2024, il est prévu la signature de compromis de vente concernant les lots 1I, 1J, 1B et 1C2.

Les recettes constatées pour ce poste au 31 décembre 2023 s'élèvent à 14 146 714 € TTC.

Subvention : Pour mémoire, la ZAC bénéficie, au titre de la maîtrise foncière, de subventions de la région Bourgogne Franche-Comté pour un montant total de 800 000 €, totalement perçus au 31 décembre 2020. Une subvention de 320 000 € a également été obtenue auprès de l'Agence de l'Eau au titre de la gestion alternative des eaux pluviales mise en œuvre sur le projet, la totalité étant perçue au 31 décembre 2023.

Les subventions perçues au 31 décembre 2023 s'élèvent ainsi à 1 120 000 € TTC.

Produits financiers et divers : Au cours de l'exercice, suite à la décision de ne pas urbaniser la totalité de la tranche 2, les parcelles cadastrées CL 80, 611, 613, 615, 96, 97, 98, 112, 113, 268, 307, 397, 416, 417, 418, 419, 433, 434, 497, 529, 538, 611, 613 et 615 d'une surface totale de 44 698m² ont été vendues par la SPLAAD à la Ville de Dijon par acte administratif en date du 14/09/2023 pour un montant de 1 269 612 € (hors champ de la TVA).

Les produits financiers et divers perçus au 31 décembre 2023 s'élèvent à 1 889 424 € TTC.

Compte de résultat prévisionnel : L'état prévisionnel des dépenses fait apparaître une augmentation de 1 355 649 € HT, portant les dépenses à 28 813 568 € HT, soit 31 370 888 € TTC. L'état prévisionnel des recettes fait apparaître une augmentation de 1 355 649€ HT portant les recettes à 28 813 568€ HT soit 31 370 888 € TTC.

Le cumul des dépenses réalisées au 31 décembre 2023 est de 23 208 383 € TTC et le cumul des recettes réalisées est de 19 156 139€ TTC.

Participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération et avenant n°11 à la convention de prestations intégrées : La participation de la Ville de Dijon s'élève à 10 365 283 €, soit une augmentation du montant de 2 411 416 € par rapport à l'exercice précédent. En raison de la diminution des droits à construire suite à la diminution de la partie urbanisable de la tranche 2, de l'augmentation des frais financiers et de l'intégration du coût de la démolition des anciens abattoirs.

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2023	écart
Subvention globale (non imposable à la TVA)	7 953 867 €	10 365 283 €	2 411 416 €
Cession équipements généraux (imposable à TVA)	0 €	0 €	0 €
Participation complément de prix (imposable à TVA)	0 €	0 €	0 €
Participation acquisition foncière (non imposable à la TVA)	0 €	0 €	0 €

Au 31 décembre 2023, la Ville de Dijon a d'ores et déjà procédé au versement de 2 acomptes d'un montant total de 2M€. Le versement d'un 3ième acompte de 1 M€ a été effectué au 1er semestre 2024, et un 4ème est également prévu en 2025 (pour le même montant).

Des versements sont ensuite programmés chaque année jusqu'à apurement de la participation d'équilibre.

En cohérence avec le compte-rendu financier annuel au 31 décembre 2023, annexé au rapport, et dont les grandes lignes ont été précédemment rappelées, il est proposé d'approuver le projet

d'avenant n°11 à la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Territoire Grand Est » pour prendre en compte l'évolution de la participation financière de la collectivité à l'opération au sens de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme (évolution portant uniquement sur la participation de la Ville à l'équilibre du lot n°1 de la concession).

- Vu le compte-rendu annuel à la collectivité de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Ecocité Jardin des Maraîchers » correspondant au lot 1 de la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement « Territoire Grand Est », transmis par la SPLAAD à Dijon Métropole, et arrêté au 31 décembre 2023 comportant :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités objet de la concession faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- les tableaux des acquisitions et cessions immobilière réalisées ;
- le plan de commercialisation au 31 décembre 2023.

- Vu le projet d'avenant n°11 à la convention de prestations intégrées annexé au présent rapport.

**Le Conseil,
après en avoir délibéré, décide :**

- **d'approuver** le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023 de la Zone d'Aménagement Concerté « Ecocité Jardin des Maraîchers », lot n°1 de la concession d'aménagement « Territoire Grand Est », annexé au présent rapport ;
- **d'approuver** le montant actualisé de la participation financière de la Ville de Dijon au titre du lot n°1 de la concession d'aménagement susvisée, soit 10 365 283 € ;
- **d'approuver** l'avenant n°11 à la convention de prestations intégrées portant concession d'Aménagement « Territoire Grand Est », prenant en compte l'actualisation de la participation financière de la Ville au titre du lot n°1 de ladite concession ;
- **d'approuver** conformément au compte-rendu annuel susvisé, le versement à la SPLAAD, au titre de la participation de la Ville à l'équilibre du lot n°1 de la concession d'aménagement (subvention globale), de 1 000 000 € (un million d'euros) entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2025 ;
- **de préciser** que les crédits budgétaires nécessaires seront inscrits au budget primitif 2025, sous réserve de son approbation prochaine par le conseil municipal ;
- **d'autoriser** Madame la Maire à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la présente délibération.

SCRUTIN	POUR : 48	ABSTENTION : 10
	CONTRE : 0	NE SE PRONONCE PAS : 0
	DONT 5 PROCURATION(S)	

**Mélanie BALSON,
Secrétaire de séance**

**Nathalie KOENDERS,
Maire de Dijon**